GEFÖRDERT DURCH
Bundesministerium für Forschung, Technologie und Raumfahrt
Universität Hamburg
DER FORSCHUNG | DER LEHRE | DER BILDUNG

FEIRE:
Die Finanzierung der energetischen Gebäudemodernisierung

Humboldt-Universität zu Berlin, Mercator Research Institute on Global Commons and Climate Change gGmbH (MCC), Haus und Grund

Sustainable Finance and Climate Protection

Ausgangssituation und Forschungsfrage(n)

Obwohl der Gebäudesektor für die Erreichung der deutschen Klimaziele zentral ist, verfehlt er regelmäßig seine Sektorziele. Da sich rund 94 % aller Wohngebäude im Eigentum von Privatpersonen befinden, hängt die Dekarbonisierung von vielen Einzelakteur:innen ab, über deren Motive und Sanierungshemmnisse jedoch belastbare empirische Erkenntnisse fehlen. Hier setzt das Projekt an. Es findet eine systematische Datenerhebung unter privaten Vermieter:innen statt, welche die Vielfalt von Sanierungshemmnissen über rein finanzielle Aspekte hinaus empirisch und modelltheoretisch analysiert und die gesellschaftlichen Kosten heizbedingter Emissionen im Gebäudebestand quantifiziert.

Methodik

Das Projekt kombiniert drei methodische Ansätze. Kern der empirischen Arbeit ist das eigens aufgebaute WohnKlima-Panel — ein Online-Panel mit über 5.000 registrierten privaten Eigentümer:innen und Vermieter:innen, in welchem Befragungen zu Investitionsverhalten, Modernisierungshemmnissen und der Informiertheit über klimapolitische Instrumente durchgeführt werden. Darüber hinaus wird auf Basis von Einkommens- und Verbrauchsstichproben aus dem Ariadne Wärme- und Wohnen-Panel sowie Zensusdaten eine Gebäude- und Haushaltstypologie entwickelt, die mithilfe statistischer und datengetriebener Verfahren jene Wohneinheiten identifiziert, in denen CO_2-reduzierte Gebäudetechnik den höchsten gesellschaftlichen Nutzen erzielt. Ergänzt werden diese Analysen durch ein Investitionsmodell, das die Heterogenität von Gebäuden und Eigentümer:innen repräsentativ abbildet und so die Auswirkungen verschiedener Hemmnisse auf die Sanierungstätigkeit quantifiziert.

Kernthesen und Befunde

Die Befragungen im WohnKlima-Panel zeigen, dass nicht finanzielle Engpässe, sondern vor allem die wahrgenommene mangelnde Rentabilität sowie private Hemmnisse wie fortgeschrittenes Alter, Unsicherheit und hoher Planungsaufwand die zentralen Investitionsbarrieren darstellen. Auch das CO_2-Kostenaufteilungsgesetz entfaltet bislang kaum Anreizwirkung, da es von Vermieter:innen nur unzureichend verstanden und mehrheitlich als reine Kostenbelastung wahrgenommen wird. Ergänzend belegt die Gebäudetypologie eine ausgeprägte Heterogenität der gesellschaftlichen Kosten heizbedingter Emissionen. Die modellbasierten Analysen machen schließlich deutlich, dass der bestehende Politikmix nur unter idealisierten Annahmen das Ziel der Klimaneutralität 2045 erreichen kann, die identifizierten Hemmnisse die Zielerreichung jedoch erheblich unwahrscheinlicher machen.

Diskussion, Ausblick und Implikationen

Die Ergebnisse stellen eine pauschale Förderung von Sanierungsmaßnahmen infrage und plädieren für einen ökonomisch differenzierten Ansatz, der nicht-monetäre Hemmnisse stärker adressiert. Maßnahmen mit hoher CO_2-Effizienz — insbesondere die Umrüstung auf Wärmepumpe oder Fernwärme — sollten priorisiert werden. Private Vermieter:innen benötigen wirtschaftliche Sicherheiten und Angebote zur Reduzierung des individuellen Aufwandes. Klimapolitik im Gebäudesektor sollte aus einem Mix von ambitionierter CO_2-Bepreisung, Kompensationsinstrumenten und gezielter Unterstützung bei nicht-monetären Hemmnissen bestehen.

Empfehlungen

- **Aufbereitung einer differenzierten Gebäudedatenbank:** Eine gebäudespezifische Förderung und Rückerstattung von CO_2-Preis-Kosten erfordert eine differenzierte Gebäudedatenbank. Die im Projekt entwickelte Typologie kann hierzu als Baustein dienen.
- **Unterstützung privater Vermieter:innen:** Private Vermieter:innen sollten verstärkt Unterstützung bei der Bewertung, Planung und Umsetzung energetischer Modernisierungen erfahren. Förderprogramme sollten stärker auf die Senkung von Transaktionskosten und die Adressierung altersbedingter Hemmnisse ausgerichtet werden.
- **Sicherstellung der Profitabilität energetischer Sanierungen:** Für private Vermieter:innen sollte die Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierungen verbessert werden, wobei auch nicht-monetäre Kosten berücksichtigt werden müssen. Eine Stärkung der CO_2-Bepreisung setzt notwendige Anreize zur Dekarbonisierung; soziale Härten ließen sich durch ein differenziertes Gebäudeklimageld abfedern.
- **Priorisierung von CO_2-Effizienz in Förderprogrammen:** Förderprogramme sollten stärker auf CO_2-Effizienz statt auf Energieeffizienz ausgerichtet werden, um Investitionen prioritär in CO_2-arme Heiztechnik wie Wärmepumpen und Fernwärme zu lenken.

Publikationen

- Höhe und Verteilung der gesellschaftlichen Kosten heizbedingter Emissionen
- Was sind die größten Sanierungshemmnisse im Wohneigentum?

Ansprechpersonen

Dipl.-Pol. Matthias zu Eicken
matthias.zueicken@hausundgrund.de

Prof. Dr. Matthias Kalkuhl
kalkuhl@mcc-berlin.net

Prof. Dr. Alexander Stomper
stompera@hu-berlin.de